SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissionsschutz | Landschaftsplanung



Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende

8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin"

Fassung 19.10.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	16
5	Begründung – Sonstiges	42
6	Begründung – Bilddokumentation	44
7	Verfahrensvermerke	45

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

2 Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin" in öffentlicher Sitzung am 06.06.2024 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Lage im Raum, ursprüngliche Darstellungen

3.1.2.1 Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus zwei Änderungsgeltungsbereichen.

3.1.2.2 Ein zu ändernder Bereich befindet sich an der westlichen Ortsausfahrt von Mochenwangen in Richtung Wolpertswende westlich der "Wolpertswender Straße" (K 7966). Im östlichen Bereich direkt an der Straße gelegen befindet sich derzeit das Gebäude einer stillgelegten Gärtnerei. Der Geltungsbereich erstreckt sich westlich entlang der "Wolpertswender Straße" und umfasst neben dem ehemaligen Gärtnergelände eine weitere Fläche im straßenabgewandten Bereich, die im Süden durch den "Steinhausener Weg" angebunden ist. Westlich wird der Änderungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt, im Norden schließen zum einen ebenfalls landwirtschaftliche Fläche sowie zum anderen ein dichter Gehölzbestand an. Entlang des "Steinhausener Weg" befinden sich Wohngebäude.

3.1.2.3 Der Änderungsbereich "Kromerin" befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Mochenwangen und ist ein Stück südlich des Siedlungskörpers gelegen. Östlich des Änderungsgeltungsbereiches verläuft die "Weingartener Straße". Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist von weiterer landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

3.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein ehemaliges Gärtnereigebäude, das derzeit leer steht und im Zuge der Realisierung einer Nachnutzung abgebrochen werden soll. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

3.2.1.3 Der Änderungsbereich "Kromerin" ist unbebaut.

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende beabsichtigt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Nachnutzung eines stillgelegten Gärtnereigeländes zu ermöglichen. Geplant ist hierfür die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Betriebs. Darüber hinaus soll eine weitere, an diesen Bereich anschließende Fläche geändert werden, um für einen weiteren ortsansässigen Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese Fläche ist bislang nicht bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Konkret sollen auf dem Flst.-Nr. 1300/1 eine Lagerhalle u.a. zur Unterbringung von Materialien, Maschinen und Fahrzeugen, außerdem ein Gebäude mit Büro- sowie Wohnräumen und eine Garage entstehen. Auf dem Flst.-Nr. 1302/1 soll ebenfalls eine Lagerhalle entstehen, u.a. zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen.

3.2.2.2 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit hat die Gemeinde jedoch auch Sorge dafür zu tragen, dass eine angemessene gewerbliche Entwicklung erfolgen kann. Diese dient der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und stärkt den gewerblichen Standort.

3.2.2.3 Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende eine Untersuchung von Reserve- und Potenzialflächen erstellt. Bei den Reserveflächen handelt es sich um die Flächen, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar gemacht werden können. Bei den Potenzialflächen handelt es sich um Flächen, die direkt zur Verfügung stehen. Dies kann entweder durch bestehendes Baurecht im Umgriff von Satzungen sein oder durch die Möglichkeit, eine Potenzialfläche nach § 34 BauGB bebauen zu können.

3.2.2.4 Die Überprüfung der Reserveflächen ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

3.2.2.5 - Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende gibt es noch eine ausgewiesene gewerbliche Fläche, die nicht überplant ist. Diese Fläche befindet sich im Süden von Mochenwangen (Fläche M_09a). Diese Fläche ist derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde Wolpertswende. Es ist davon auszugehen, dass sich hieran mittelfristig auch nichts ändert, da der/die Eigentümer*in derzeit nicht verkaufsbereit ist.

3.2.2.6 - Im zuletzt entwickelten Gewerbegebiet "Hohe Stauden" (Satzungsbeschluss vom 20.07.2015) in Wolpertswende sind alle Bauplätze veräußert und das Gebiet ist auch bereits fast vollständig bebaut (Anlage 1).

3.2.2.7 - Die Fläche des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Bannwartsbühl II" steht für die Bauherrschaft der gegenständlich geplanten Nutzungen nicht zur Verfügung, da hier der/die Eigentümer*in die Erweiterung seines/ihres bestehenden Betriebes plant (Anlage 1).

3.2.2.8 - Auf der Fläche der ehemaligen Papierfabrik können die Vorhaben derzeit ebenfalls nicht verwirklicht werden. Die Fläche wurde von einem Bauträger gekauft. Die Gemeinde und der Bauträger befinden sich im Austausch über die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals (Wohnen und Gewerbe). Bis hier jedoch ein endgültiges Konzept gefunden ist und eine Überplanung stattgefunden hat, ist mit einem längeren Zeitraum zu rechnen. In der Zwischenzeit veräußert der Bauträger noch keine Flächen. Die bestehenden Hallen auf dem Areal (Anlage 2) sind vollständig vermietet und belegt.

3.2.2.9 - Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende gibt es eine ausgewiesene gemischte Baufläche (MI), die nicht überplant oder bebaut ist. Diese Fläche befindet sich auf der Südwestseite von Mochenwangen, direkt an der K7966 (Fläche M_10). Von dieser Gesamtfläche befindet sich nur ein Teil (Flst.-Nr. 1353) mit ca. 1889 m² im Eigentum der Gemeinde. Für eines der geplanten Bauvorhaben wäre diese Fläche zu klein. Für das andere Bauvorhaben würde die Fläche ausreichen. Allerdings möchte die Gemeinde die Fläche vorerst nicht veräußern, da derzeit Überlegungen anstehen, das gesamte Areal inkl. des im Osten angrenzenden Grundstücks städtebaulich zu überplanen. Hier sollen aufgrund der zentralen Lage evtl. "Gemeindebedarfsflächen" entstehen (Anlage 3).

3.2.2.10 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende kommt zu dem Ergebnis, dass keine Reserveflächen zur Verfügung stehen, um den erforderlichen Bedarf an gewerblicher Baufläche kurzfristig zu decken.

3.2.2.11 Für die Potenzialflächenanalyse wurden mögliche Grundstücke untersucht, die baulich entwickelt werden können. Teilweise handelt es sich hierbei auch um Flächen im Außenbereich und somit nicht um Potenzialflächen im eigentlichen Sinne. Dies bedeutet, dass auch bei diesen Flächen ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wäre. Im Rahmen der Prüfung vorhandener Potenzialflächen wurden nachfolgende Flächen untersucht:

3.2.2.12 Gewerbegebiet "Hohe Stauden", Wolpertswende:

- Flst.-Nr. 1951 (nördlicher Bereich) ist aufgrund der Zufahrtssituation problematisch. Die Verhandlungen mit den Eigentümer*innen sowie mit der/dem nördlich angrenzenden Nachbar*in bzgl. einer Zufahrt durch dessen Grundstück blieben erfolglos. Eine Zufahrt von Südosten wurde seitens des Landratsamtes in telefonischer Abstimmung nicht zugesagt. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst-Nr. 1927 ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.-Nr. 1917 (südlicher Bereich) befindet sich angrenzend an den bereits bebauten nördlichen Teil des Grundstücks. Die Fläche steht aufgrund der privaten Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung.

- Flst.-Nr. 1893 (südlicher Teil) kann aufgrund der Immissionen einer nahgelegenen Landwirtschaft nicht entwickelt werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.-Nrn. 400, 404/1 und 402/3 können nicht herangezogenen werden, da in dem Bereich die Erschließung eines neuen Wohngebietes erfolgt.

3.2.2.13 "Segalbach", Wolpertswende:

- Flst.-Nr. 159 (westlicher Bereich) entfällt aufgrund raumordnerischer Belange. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.-Nr. 228 (nördlicher Bereich) ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.-Nr. 165 (westlicher Bereich) ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden.

3.2.2.14 "Niedersweiler", Wolpertswende:

- Flst.-Nr. 2014 (nördlicher Bereich; angrenzend an Flst.-Nr. 2003) ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden.

- Flst.-Nr. 2016 (östlicher Bereich) ist aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet ungeeignet. Zudem ist die Fläche in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.-Nrn. 2017/4 und 2017/5 sind in Privatbesitz und konnten nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Flächen befinden sich im Außenbereich.

3.2.2.15 Wolpertswende:

- Flst.-Nrn. 1886 und 1887 sind in Privatbesitz und konnten nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden.

- Flst.-Nr. 1978 (östlicher Bereich) ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden.

3.2.2.16 "Stroppel", Wolpertswende:

- Flst.-Nr. 1302 ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden.

3.2.2.17 "Mochenwangen", Wolpertswende:

- Flst.-Nr. 1494 ist in Privatbesitz und kann kurzfristig nicht für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden. Die bestehenden Gebäude werden teilweise noch gewerblich genutzt.

- Flst.-Nr. 1624 ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden.

- Flst.-Nrn. 1662/2 und 1669/1 sind in Privatbesitz und konnten nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden.

- Am südlichen Ortsrand von Mochenwangen würde es noch potenzielle Flächen geben, auf denen eine Gewerbeentwicklung möglich wäre. Dies sind die Flst.-Nrn. 2251; 2252 und 2253. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Wolpertswende. Ein Verkauf ist von den beiden Eigentümer*innen auch nicht in Aussicht gestellt worden. Zudem befinden diese Flächen im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet (Anlage 4).

- Flst.-Nr. 2265 (nordöstlicher Bereich) befindet sich angrenzend an eine Hofstelle mit Biogasanlage. Sie ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

3.2.2.18 "Blitzenreute", Fronreute:

- Flst.-Nr. 242 (südöstlicher Bereich) ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.-Nr. 252 ist in Privatbesitz und konnte nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.-Nr. 319 ist derzeit verpachtet und konnte deshalb kurzfristig nicht für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

- Flst.Nr. 1536 und 1537 (Gemarkung Blitzenreute; Interkommunales Gewerbegebiet) kann kurz- bis mittelfristig nicht entwickelt werden. Auch andere Flächen innerhalb der Gemarkung konnten in einem kurzfristigeren Zeitraum nicht in Aussicht gestellt werden.

3.2.2.19 Die Potenzialflächenprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes erforderlich ist. Eine andere Fläche als der gegenständliche Änderungsgeltungsbereich konnte nicht ausfindig gemacht werden. Grund dafür sind im überwiegenden Fall private Besitzverhältnisse, die trotz aktiver Grundstücksverhandlung nicht zu für die gewünschte gewerbliche Entwicklung gewonnen werden konnten.

3.2.2.20 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Kompensation von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle im Flächennutzungsplan erforderlich. Diese Kompensation findet durch die Herausnahme von 1,45 ha gewerblicher Baufläche (Planung) im Bereich "Kromerin" statt. Es wird genau die Fläche

kompensiert, die aufgrund des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" in Anspruch genommen wird. Insgesamt stehen innerhalb des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende ca. 16,20 ha an gewerblicher Baufläche (Planung) zur Verfügung.

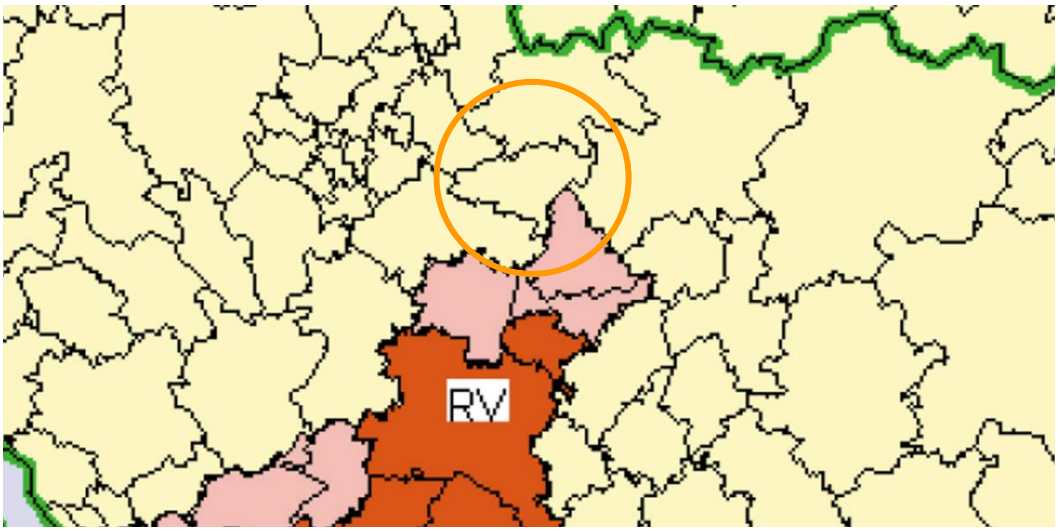
3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

3.2.3.2 Zu Ziel 3.1.9: Der Änderungsgeltungsbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" liegt außerhalb des Ortsteils "Mochenwangen" an der Kreisstraßen K 7966 nach Wolpertswende. Eine direkte Anbindung an einen der beiden aufgeführten Hauptsiedlungskörper besteht nicht. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Wolpertswender Straße – Erweiterung" (rechtsverbindlich seit 16.11.1973) der Gemeinde Wolpertswende. Dieser umfasst die Wohngebäude südlich der ehemaligen Gärtnerei zu beiden Seiten des "Steinhausener Weg" sowie die Gebäude südwestlich des "Wolpertswender Straße". Aufgrund dieser Tatsache schließt der Änderungsbereich an einen in Vollzug befindlichen Bebauungsplan und damit einen bauleitplanerisch gesicherten Siedlungskörper an. Die Verfestigung einer sog. Splittersiedlung liegt im gegenständlichen Fall daher nicht vor und Ziel 3.1.9 steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Ergänzend ist auch anzuführen, dass durch die Planung eine Nachnutzungsmöglichkeit für die ehemalige Gärtnerei geschaffen wird. Es handelt sich nur in Teilen um eine Neuausweisung von Bauflächen, da das brachliegende Gewächshaus bereits als "Gemischte Bauflächen (Bestand) = Mischgebiet (MI) (M)" dargestellt wird und auch bereits eine entsprechende Versiegelung mit der ursprünglichen Nutzung einhergeht.

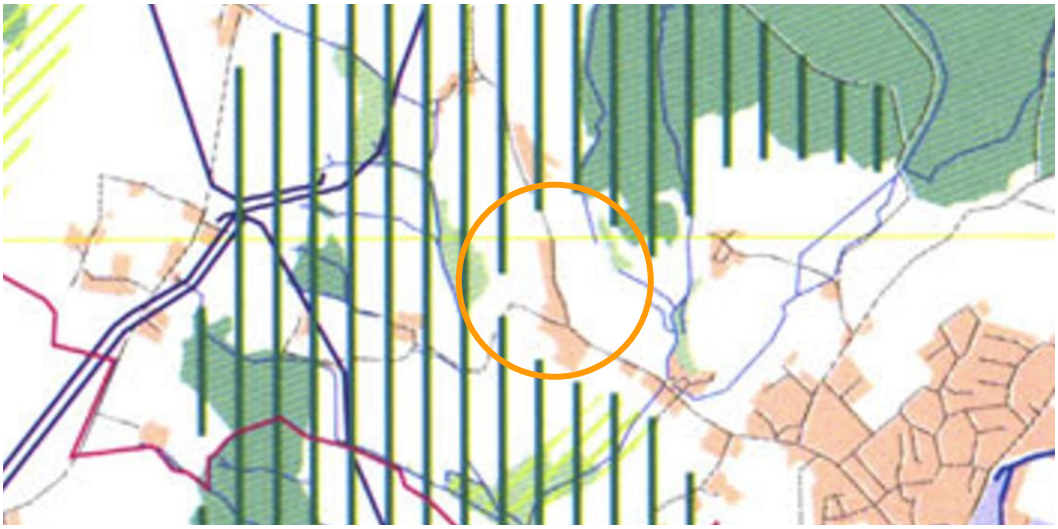
3.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), Darstellung der Gemeinde Wolpertswende als ländlicher Raum im engeren Sinne



3.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Wolpertswende als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

3.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 04.04.1996, Regionaler Grünzug (❙❙❙)



3.2.3.6 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

— 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

— 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

— 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

— 2.4.1 (Z) 8 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

— 2.4.1 (Z) 9 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.

— 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

— 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.

— 2.6.1 (Z) 1 Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft werden regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe unzulässig.

— 2.6.1 (Z) 2 Folgende regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden als Vorranggebiete festgelegt:

Fronreute - Blitzenreute

3.2.3.7 Zu Ziel 2.4.0 (Z) 1: Für die Gemeinde Wolpertswende sieht der Regionalplan eine verstärkte Siedlungstätigkeit im Ortsteil Mochenwangen vor. Darüber hinaus ist die Gemeinde nicht als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Das aufgeführte Ziel, die Entwicklung vorrangig auf diese Bereiche zu konzentrieren, entfaltet jedoch keine Ausschlusswirkung gegenüber einer Entwicklung an anderer Stelle. Anderenfalls wäre es der Gemeinde Wolpertswende nicht möglich, innerhalb des eigenen Gemeindegebietes gewerbliche Entwicklung zu betrieben. Es handelt sich bei diesem Ziel um eine angestrebte Konzentration, die jedoch auch Ausnahmen zulässt.

3.2.3.8 Zu Ziel 2.6.0 (Z) 1: In der Begründung des Regionalplanes wird ausgeführt, dass "[e]rgänzend zu den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe können örtliche Gewerbegebiete für den lokal ausgerichteten Bedarf (örtliches Handwerk, Erweiterung bestehender Betriebe, s. PS 2.4.1) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ausgewiesen werden" können. Die gegenständliche Bauleitplanung dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für zwei ortsansässige Betriebe. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden darüber hinaus potenzielle Flächen zur innerörtlichen Nachverdichtung sowie zur Nutzung bereits vorhandener planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen geprüft. Geeignete Fläche müssen zur Erfüllung der Vorgabe verfügbar sein, also entweder durch einen Flächentausch oder Flächenerwerb für die Bebauung nutzbar gemacht werden können. Für die geplanten Nutzungen im gegenständlichen Bauleitplanverfahren konnten jedoch keine anderweitigen Entwicklungsflächen gefunden werden, sodass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen erforderlich ist. Gemäß der Begründung des Regionalplans ist eine Neuausweisung möglich, sofern im Rahmen eines Flächentauschs an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits ausgewiesene Bauflächen im selben Umfang zurückgenommen werden (Flächentausch).

3.2.3.9 Zu Ziel 2.6.1 (Z) 1 und 2: Dem Gemeindeverwaltungsverband Fronreute- Wolpertswende ist bekannt, dass der regionalbedeutsame Schwerpunkt für Gewerbe- und Industrieentwicklung auf den jeweiligen Vorranggebieten erfolgen sollte. Dies wäre hier der Standort Blitzenreute (Gemarkung Fronreute). An diesem Standort stehen jedoch keine Flächen im Besitz der Kommune, sodass sie nicht für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen werden

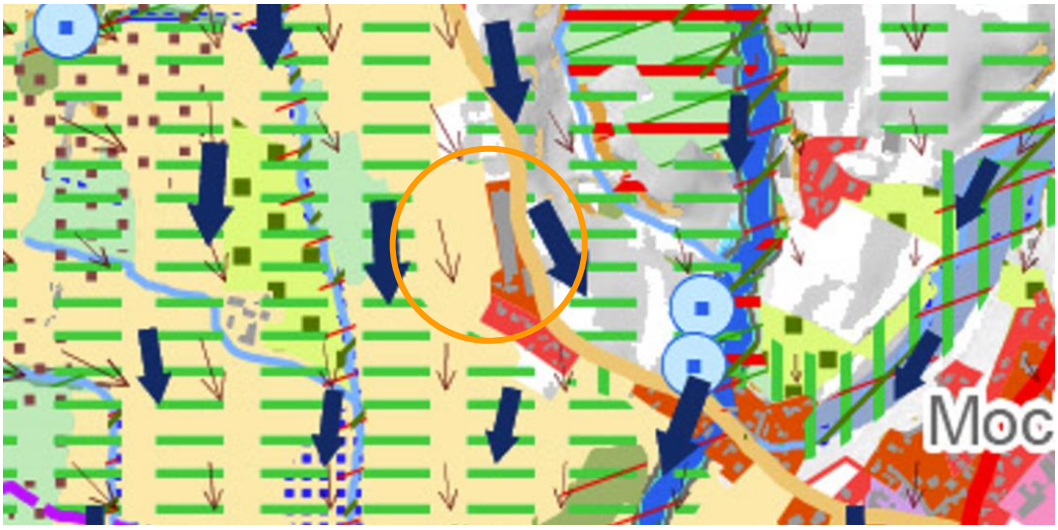
können. Hinzu kommt, dass in dem Bereich zunächst die geplante Umgehungsstraße der B 32 realisiert werden soll, deren Planung voraussichtlich 2025 starten wird und auch erst dann die endgültige Trassenführung festgelegt werden kann. Da die Straße durch das zukünftige Gewerbegebiet führt, werden hier weitere (Um-)Planungen erforderlich sein. Für die Gewerbetreibenden in der Gemeinde bedeutet dies, dass gewerbliche Bauflächen erst mittel- oder langfristig zur Verfügung stehen.

Es kommt hinzu, dass der Standort Blitzenreute im Gemeindegebiet Fronreute liegt und es der Gemeinde Wolpertswende ebenfalls möglich sein muss, Gewerbeflächen auf eigener Gemarkung zu realisieren. Der Ausweisung von Vorranggebieten liegt eine Konzentration auf die Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe zugrunde, die jedoch nicht ausschließt, dass auch eine bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung an anderer Stelle erfolgen kann.

3.2.3.10 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

3.2.3.11 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges umläuft den Geltungsbereich und befindet sich direkt angrenzend.

3.2.3.12 Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionaler Grünzug (**===**)



3.2.3.13 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.2.3.14 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

3.2.4.1 Der Änderungsbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" ist über die "Wolpertswende Straße"

(K 7966) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über eine Bushaltestelle im Kreuzungsbereich zum "Steinhausener Weg" gegeben.

3.2.4.2 Die im Änderungsbereich "Kromerin" herausgenommene Fläche ist Teil einer größeren zusammenhängenden geplanten Gewerbefläche. Die Kompensationsfläche befindet wird dem von der Erschließungsstraße abgewandten Bereich entnommen. Die übrigen Flächen sind weiterhin erschlossen.

3.2.5 Flächenkompensation im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

3.2.5.1 Aufgrund der Änderungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1", die im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgt, wird eine Änderung teilweise von landwirtschaftlicher Fläche bzw. von bestehender gemischter Baufläche zu gewerblichen Bauflächen erforderlich. Die auszuweisenden Bauflächen sollen entsprechend des Ergebnisses der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB über eine Kompensation an anderer Stelle des Flächennutzungsplanes erfolgen, sodass in der Summe keine über das derzeitige Maß hinausgehenden gewerblichen Bauflächen ausgewiesen werden.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Für den Änderungsbereich im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sind die Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft seit 14.10.2016) derzeit als "landwirtschaftliche Flächen" sowie als "Gemischte Bauflächen" dargestellt.

3.3.1.2 Die Flächen im Änderungsgeltungsbereich "Kromerin" ist derzeit als "Gewerbliche Bauflächen (Planung)" dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" wird, wie auch im Bebauungsplan festgesetzt, zukünftig "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

3.3.2.2 Die Fläche im Bereich "Kromerin" wird fortführend als Fläche für "Landwirtschaft" dargestellt.

4 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.1.1 Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" und "Mischbauflächen" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen" dargestellt.

Zudem wird im Bereich "Kromerin" anstelle von "gewerbliche Baufläche (Planung)" künftig "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

4.1.1.2 Beim Änderungsbereich " Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" handelt es sich im östlichen Teil um bestehende, aus der Nutzung gefallene Gewächshäuser und im nordwestlichen Bereich um eine Gehölzgruppe. Der westliche Teil des Änderungsbereichs besteht aus Grünland. Südlich im Änderungsbereich befindet sich der "Steinhauser Weg". Der zu ändernde Bereich schließt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ebenfalls Grünland, nordöstlich befindet sich eine Baumschulplantage.

Der Änderungsbereich "Kromerin" befindet sich südlich der von Mochenwangen. Im Osten wird das Gebiet durch die "Weingartener Straße" und im Westen durch die Bahnlinie zwischen Ravensburg und Aulendorf begrenzt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als " gewerbliche Baufläche (Planung)" ausgewiesen. Sowohl der Änderungsgeltungsbereich als auch die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Etwa 280 m westlich fließt die Schussen.

4.1.1.3 Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende im östlichen Bereich als "Mischbaufläche" und im westlichen Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Der gewählte Standort ist aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

4.1.1.4 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbebedarfs.

Am Standort in "Kromerin" plant die Gemeinde derzeit nicht den Bau des Gewerbegebietes zu verfolgen, da sich die Kompensationsfläche im von der Erschließungsstraße abgewandten Bereich befindet. Die übrigen Flächen sind weiterhin erschlossen. Zur Flächenkompensation der Ausweisung von Gewerbebauflächen soll an dieser Stelle gewerbliche Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

4.1.1.5 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsbereich) beträgt insgesamt 1,41 ha, welche komplett als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden sollen.

Zudem erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kromerin" südlich von Mochenwangen. Der hier momentan als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung beträgt hier etwa 1,50 ha.

4.1.1.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderungen stehen auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 05.2008, zuletzt geändert am 07.06.2016):

Die überplanten Flächen im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die überplanten Flächen im Bereich "Kromerin" sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende als "gewerbliche Baufläche (Planung)" dargestellt. Infolge der nötigen Flächenkompensation und der von der Erschließungsstraße abgewandten Lage der Fläche entspricht die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für beide zu ändernden Bereiche keine konkreten Aussagen.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich des Änderungsbereichs in einem Abstand von etwa 150 m und östlich in einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abgegrenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung in der naturschutzfachlichen Praxis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Etwa 280 m westlich des Änderungsbereiches "Kromerin" entlang der Schussen verläuft ebenfalls das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Da sich im Bereich "Kromerin" durch die Flächennutzungsplanänderung keine Änderungen ergeben, können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

– Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8041) befindet sich etwa 100 m östlich des Änderungsbereichs. Östlich daran schließen die "Naßwiese s. altem Weiher s. Stroppel" (Nr. 8123-436-0256), das "Feldgehölz südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8043) und der "Bach südlich Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8044) an. Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das geschützte Biotop "Bach bei Steinhausen" (Nr. 1-8123-436-6996) und das Waldbiotop "Bachläufe SW Stroppel" (Nr. 2-8123-436-3692). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs. Bei Berücksichtigung der

im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgebiete/Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [...]" und "Prognose [...] bei Durchführung der Planung").

– Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

Im Bereich "Kromerin":

– Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecken an Bahnlinie nördlich Schenkenwald" (Nr. 1-8123-436-0316) befindet sich etwa 350 m südwestlich des Änderungsbereichs. Östlich jenseits der Schussen in ca. 420 m Entfernung befindet sich das " Feldgehölz nördlich Meßhausen" (Nr. 1-8123-436-0330). Nordöstlich ca. 450 m entfernt befindet sich das Waldbiotop "Eichen-Hainbuchenwald SO Mochenwangen" (Nr. 2-8123-436-3412). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs.

– Südlich in einer Entfernung von 480 m befindet sich das Naturschutzgebiet "Schenkenwald" (Nr. 4.040).

– Weitere Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet) sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

Nördlich des Flst.-Nr. 1302/1 im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" befindet sich ein in Südwest-Nordost-Richtung verlaufender Wildtierkorridor gem. § 22 NatSchG BW. Durch vom Änderungsbereich ausgehende Lärm- und Lichtimmissionen liegt eine indirekte Betroffenheit vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichen Regelungen zum Lärmschutz in den Nachtstunden getroffen werden, wodurch es zu keiner Betroffenheit der wandernden Arten kommt. Zur Reduzierung der Einwirkungen sollte eine Eingrünung der Bauflächen in Richtung Norden und Westen erfolgen sowie eine Festsetzung zur Regulierung der Beleuchtung auf Bebauungsplanebene getroffen werden. Wenn möglich sollten die vorhandenen Bäume im Norden erhalten werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

Schutzgut Arten und Lebensräume im Bereich " Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Beim Änderungsbereich handelt es sich im westlichen Teil um bestehende, nicht mehr genutzte Gewächshäuser und im westlichen Teil um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Nordöstlich befindet sich innerhalb des zu ändernden Bereiches eine Gehölzgruppe, die überwiegend aus gebietsfremden Baumschularten besteht. Im südlichen Teil befindet sich die Straße "Steinhausener Weg". Beidseitig der Straße grenzt südlich an den Änderungsbereich bestehende Wohnbebauung an. Östlich entlang des Änderungsbereichs befindet sich eine Hecke aus standortfremden Gehölzen mit einzelnen Bäumen. Direkt daran angrenzend befindet sich die Verbindungsstraße zwischen Mochenwangen und Wolpertswende "Wolpertswender Straße". Nördlich grenzt an den Änderungsbereich eine weitere intensivlandwirtschaftliche Grünlandfläche sowie eine Baumschulplantage an den Änderungsbereich an.
- Im Nordosten sowie entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Gehölze, die überwiegend nicht heimische oder standortgerechte Arten aufweisen. Diese Gehölze können von Greifvögeln dennoch als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivbeweidung) des westlichen Änderungsbereichs und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Im Änderungsbereich sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand im Bereich des Grünlandes besteht überwiegend aus Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten
- Das zu ändernde Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der östlich angrenzenden "Wolpertswender Straße" und der südlich teils innerhalb des Änderungsbereichs liegenden "Steinhausener Straße" stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Oktober 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult

GmbH vom 25.10.2021). Dabei fanden sich innerhalb des einzig begehbaren Gewächshauses ein Nest eines Höhlenbrüters (Blaumeise) und wuchernde Weinranken, die Nistmöglichkeiten für Zweigbrüter darstellen. Innerhalb der Gehölze ist mit Brutvorkommen ubiquitärer Vogelarten zu rechnen, Nester konnten jedoch nicht gefunden werden.

- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Arten und Lebensräume im Bereich "Kromerin":

- Beim Änderungsbereich "Kromerin" handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Ebenso wie die angrenzenden Flächen wird der Änderungsgeltungsbereich durch häufige Mahd und Düngung bewirtschaftet, weshalb der Bereich sehr strukturarm ist und keine besonderen Eigenschaften für streng geschützte Tierarten aufweist.
- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich daraus als vorherrschender Bodentyp Braunerden und Pseudogley-Braunerden gebildet. Im westlichen Randbereich des Änderungsbereichs stehen im Untergrund gemäß der Geologischen Karte holozäne Abschwemmmassen aus "Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen" an. Aus den holozänen Abschwemmmassen haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Pseudogleye-Kolluvium entwickelt.
- Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits durch Bebauung, Versiegelung, die Nutzung von Gewächshäusern und sonstige anthropogene

Nutzungen deutlich überprägt und in seiner ursprünglichen Ausprägung nicht mehr vorhaben.

- Vor allem im westlichen Teil handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Basierend auf dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) am Regierungspräsidium Freiburg (insbesondere Bodenkarte M 1: 50.000) sowie dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg werden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im östlichen unbebauten Bereich und im westlichen Bereich mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung im östlichen unbebauten Bereich eine mittlere Bedeutung (2,0) und den Böden im westlichen Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im östlichen unbebauten Bereich eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) und den Böden im westlichen Bereich eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
- Insgesamt kommt den Böden sowohl im östlichen als auch im westlichen Teil des Änderungsbereichs eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
- Den Boden im Änderungsbereich kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für den Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Die Böden im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von 0,9 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte.
- Laut Auskunft der Behörden ist auf den zu ändernden Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

– Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche im Bereich "Kromerin":

– Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) stehen im Änderungsgebiet Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluvialen Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Laut Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich aus den Schmelzwasserschottern Gley-Braunerden und Gley-Braunerden-Parabraunerden gebildet.
– Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
– Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch (3) bewertet.
– Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
– Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
– Insgesamt kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu
– Der Änderungsbereich ist überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
– Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
– Dem Änderungsgebiet "Kromerin" kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

Schutzgut Wasser im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Östlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 120 m verläuft der "Stroppelbach". Westlich innerhalb der FFH-Gebietsabgrenzung in 160 m Entfernung verläuft ein namenloser Bach. Bei beiden Fließgewässern handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Wasser im Bereich "Kromerin":

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Westlich des Änderungsbereichs, in einer Entfernung von etwa 280 m verläuft die "Schussen". Dabei handelt es sich um ein Fließgewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

Wasserwirtschaft im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Momentan fallen im Gebiet bereits durch die im östlichen Bereich bestehende Bebauung Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ_{100} oder HQ_{extrem}).
- Aufgrund der um den Änderungsbereichs liegenden Hügeln und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

Wasserwirtschaft im Bereich "Kromerin":

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches (HQ_{100} oder HQ_{extrem}).
- Aufgrund der Topografie und der hohen Durchlässigkeit der Böden ist nicht mit Staunässe oder Oberflächenwasser im Änderungsbereich zu rechnen.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt der Änderungsbereich im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 9 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.200 mm.

Schutzgut Klima/Luft im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Hangabwinde nach 1 h die von Norden in Richtung Süden fließen. Daher besteht eine Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die stark befahrene "Wolpertswender Straße" ist die Luftqualität erheblich vorbelastet. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1"kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Klima/Luft im Bereich "Kromerin":

- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es im Bereich der nördlich liegenden Bebauung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

Durch die Lage im ländlichen Raum ist insgesamt davon auszugehen, dass nur eine sehr geringe Vorbelastung der Luft vorliegt.

- Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Bodenseebeckens innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Das von Jungmoränen überzogene Molassehügelland ist grundsätzlich durch typische Vorstoßformen des Rheingletschers (Drumlin) und durch die bei seinem Rückzug entstandenen Teilbecken gekennzeichnet. Die Becken selbst nehmen heute große, vielfach teilkultivierte Moorflächen bzw. in Verlandung begriffene Seen ein. Ein Beispiel hierfür stellt der 2,5 Km südwestlich des Plangebietes liegende "Vorsee" dar.

Schutzgut Landschaftsbild im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich im östlichen Teil um bereits bestehende Mischbebauung und im östlichen Teil um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Hauptort Wolpertswende und dem Teilort Mochenwangen. Der Änderungsbereich weist ein leichtes Gefälle in Richtung Südosten und Südwesten auf. Westlich grenzt an die "Wolpertswender Straße" an den Änderungsbereich an, der südliche Bereich wird durch den teilweise innerhalb des Änderungsbereichs liegenden "Steinhausener Weg" begrenzt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Aufgrund der weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und des leichten Gefälles bestehen Blickbeziehungen und der Änderungsbereich ist gut einsehbar. Der Bereich besitzt keine nennenswerte Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Landschaftsbild im Bereich "Kromerin":

- Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches der Änderung liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, der Ortsteil Mochenwangen liegt nördlich.
- Das Gelände ist überwiegend eben und strukturarm und aufgrund der Topografie schlecht einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.

– Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

Schutzgut Mensch im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

– Der Änderungsbereich wird im östlichen Teil bereits als gemischte Baufläche genutzt und im westlichen Teil landwirtschaftlich. Die hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Innerhalb oder angrenzend verlaufen zurzeit keine Rad- oder Wanderwege. Es besitzt keine nennenswerte Naherholungsfunktion.
– Der südlich an den Änderungsgeltungsbereich angrenzenden "Steinhausener Weg" verläuft in Richtung der offenen Landschaft.
– Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsbereich.
– Dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Mensch im Bereich "Kromerin":

– Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion, die hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführen ist.
– Dem Änderungsbereich "Kromerin" kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Schutzgut Kulturgüter in den Bereichen "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und "Kromerin":

– Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler in den zu ändernden Bereichen. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Änderungen.
– Den Änderungsbereichen "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" und "Kromerin" kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Erneuerbare Energien im Bereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1":

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 184 m. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Erneuerbare Energien im Bereich "Kromerin":Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 208 m. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Da das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser möglich ist, ist ein Einbau von Erdwärmesonden vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleiben die intensiv genutzte Grünlandflächen als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Auch der bereits bebaute Teil bleibt unverändert erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

Im Bereich "Kromerin" wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanung die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Än-

derung des Flächennutzungsplanes wird keine Nutzungsänderung vorbereitet, daher ergeben sich keine Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung.

4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch eine Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da mit der Änderung im östlichen Bereich eine bereits bebaute Fläche überplant wird und im südlichen Bereich bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Der Änderungsbereich kann in Zukunft durch die Aufnahme einer Grünfläche in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 25.10.2023) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Abriss und Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Schutz des Kronen- und Wurzelbereichs der östlich angrenzenden, nicht zu rodenden Gehölze gem. DIN 18920). Zudem sind als Ersatz für den Wegfall der Nistmöglichkeit Nistkästen anzubringen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung zum Schutz der angrenzenden Biotope, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Dachbegrünung, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung und PV-Anlagen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten

Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Gewerbegebietes südlich von Mochenwangen erfolgt im Bereich der zurzeit als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellten Fläche südlich von Kromerin die Rücknahme der gewerblichen Baufläche und die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Da es sich hierbei um etwa 1,5 ha Fläche mit vergleichbaren Bodenfunktionswerten handelt, sodass hier der Flächenverlust für die Landwirtschaft kompensiert wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades von Gewerbegebieten sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird gemäß des im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Entwässerungskonzeptes behandelt. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt,

sollte soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

- Die Wasserversorgung des Änderungsbereichs erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von den umliegenden Hügeln abfließende Wasser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge eines entsprechenden Entwässerungskonzepts abzuhandeln, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken kommen kann.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die mögliche Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neu ermöglichten Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Beispiele dafür sind Pflanzungen, extensive Begrünung von Dächern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Süden eingeschränkt werden und die das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche verloren geht.
- Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen, welche

die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduzieren. Insbesondere sollte eine hochwertige Durch- und Eingrünung des Gebietes stattfinden. Pflanzlisten können dazu beitragen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Einbindung der geplanten Bebauung in die umliegende Landschaft zu erreichen. Auch eine Einschränkung der Gebäudehöhen kann dazu beitragen, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu minimieren.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Durch die Kleinräumigkeit des zu ändernden Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dabei soll insbesondere auf die immissionsschutztechnischen Wechselwirkungen zwischen den bestehenden und den geplanten gewerblichen Betrieben Rücksicht genommen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe die Punkte "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den zukünftigen Betrieb der Gewerbe können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Windenergie werden empfohlen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten (Lebensraumverlust) und Boden (großflächige Versiegelung)

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen und Grünflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Teil innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser

Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene "Wolpertswender Straße", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" und "Mischbauflächen" in Zukunft "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Zudem wird im Bereich "Kromerin" anstelle von "gewerbliche Baufläche (Planung)" künftig "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

4.3.3.2 Beim Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" handelt es sich im östlichen Bereich um bestehende, aus der Nutzung gefallene Gewächshäuser und im nordwestlichen Bereich um eine Gehölzgruppe. Der westliche Teil des Änderungsbereichs besteht aus Grünland. Südlich im Änderungsbereich befindet sich der "Steinhauser Weg". Der zu ändernde Bereich schließt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ebenfalls Grünland, nordöstlich befindet sich eine Baumschulplantage. Die zu ändernden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Fronreute-Wolpertswende im östlichen Bereich als "Mischbaufläche" und im westlichen Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der Anbindung gute Bedingungen für eine gewerbliche Nutzung auf. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereichs).

Der Änderungsbereich "Kromerin" befindet sich südlich der von Mochenwangen. Im Osten wird das Gebiet durch die "Weingartener Straße" und im Westen durch die Bahnlinie zwischen Ravensburg und Aulendorf begrenzt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als " gewerbliche Baufläche (Planung)" ausgewiesen. Sowohl der Änderungsgeltungsbereich als auch die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

4.3.3.3 Das dem Änderungsbereich "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldhecke südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8041) befindet sich etwa 100 m östlich des Änderungsbereichs. Östlich daran schließen die "Naßwiese s. altem Weiher s. Stroppel" (Nr. 8123-436-0256), das "Feldgehölz südlich von ehemaligem Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8043) und der "Bach südlich Weiher bei Stroppel" (Nr. 1-8123-436-8044) an. Westlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das geschützte Biotop "Bach bei Steinhausen" (Nr. 1-8123-436-6996) und das Waldbiotop "Bachläufe SW Stroppel" (Nr. 2-8123-436-3692). Weitere Biotope finden sich im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs.

Westlich des Änderungsbereichs in einem Abstand von etwa 150 m und östlich in einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Hierbei handelt es sich vor allem um das zusammenhängende und verzweigte Gewässersystem der Schussen und einer Vielzahl an Nebenbächen. Kennzeichnend für das meist schmal entlang von Fließgewässern abgegrenzte FFH-Gebiet sind alte Auenwälder, strukturreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder mit Kalktuffquellen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt.

Bei Berücksichtigung in der naturschutzfachlichen Praxis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen als Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 07.07.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Inanspruchnahme des Grünlandes.

4.3.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.

4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Der östliche Teil bleibt wie bisher bebaut. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org

- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeo-logie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Wolpertswende
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Wolpertswende
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Schriftliche Stellungnahmen zur Machtbarkeitsuntersuchung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von September bis Oktober 2021 und zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von November bis Dezember 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Raumordnung, zur Landwirtschaft und zum Naturschutz), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und allgemeinen Hinweisen), des Regierungspräsidiums Freiburg Forstdirektion (zur nicht Betroffenheit von Wald) und des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung), des BUND (zum naturschutzrechtlichen Ausgleich) sowie des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Straßenbau (zu Entwässerung, Bepflanzung, Immissionen sowie Versorgungs- und Abwasserleitungen), Grundwasser (keine Bedenken), Bodenschutz (zum Vorkommen von Tonböden, zum Erdmassenausgleich und zur Kombination von Bodenmaterial), Altlasten (zu möglichen vorkommen von Schadstoffbelastungen des Bodens im Bereich der Gewächshäuser) und des Naturschutzes (zum Artenschutz mit der Erfordernis einer Eingrünung, zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, zur Erfordernis einer FFH-Vorprüfung, zu Minimierungsmaßnahmen als Insektenschutz, zur Landschaftsplanung mit Alternativstandorten und zur Erfordernis eines Umweltberichts und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.12.2022 im Landratsamt Ravensburg mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Gewerbelärmimmissionen, Geräuschkontingentierung), Landschaftsplanung und Artenschutz (Wildtierkorridor, artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Geltungsbereich, FFH-Vorprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)
- Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom

07.07.2023 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das westlich und östlich liegende FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm, Eintrag von Luftschadstoffen sowie Wassereinleitungen)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 25.10.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1.1 Wesentliche Auswirkungen

5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die Fläche der Änderung im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/2 und 1302/1" ist teilweise bebaut. Der Bereich ist zudem bereits gewerblich vorgeprägt. Bei dem Änderungsgeltungsbereich "Kromerin" handelt es sich um noch nicht bebaute Flächen, sodass die Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan im Bestand zu keiner Veränderung führt.

5.2 Erschließungsrelevante Daten

5.2.1 Kennwerte

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,45 ha

5.2.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Bauflächen (Planung)	**1,09 ha**
Gemischte Bauflächen (Bestand)	Gewerbliche Bauflächen (Planung)	**0,36 ha**
Gewerbliche Bauflächen (Planung)	Fläche für die Landwirtschaft	**1,45 ha**

5.2.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg

5.2.2.2 Wasserversorgung: Wasserversorgungsverband Schussental-Rotachtal, Berg

5.2.2.3 Stromversorgung: Netze BW GmbH, Biberach

5.2.2.4 Müllentsorgung: Landkreis Ravensburg

5.3 Zusätzliche Informationen

5.3.1 Anhang

5.3.1.1 Anhang 1: Gewerbegebiete "Hohe Stauden" und "Bannwartbühl II"

5.3.1.2 Anhang 2: Papierfabrik Mochenwangen

5.3.1.3 Anhang 3: Fläche M_10 des Flächennutzungsplanes

5.3.1.4 Anhang 4: Südlicher Ortsrand Mochenwangen

5.3.2 Planänderungen

5.3.2.1 Bei der Planänderung vom 19.10.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute - Wolpertswende vom 06.06.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Verwaltungsverbandes beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung der Verbandsversammlung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung vom 06.06.2024 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick entlang des "Steinhausener Weg" in Richtung Osten



Blick von Südwesten über das Plangebiet auf das bestehende Gewächshaus (wird im Zuge der Bauausführung abgebrochen)



Blick von Südosten auf die "Wolpertswender Straße", das bestehende Gewächshaus sowie die straßenbegleitende Eingrünung sind im Hintergrund erkennbar



7 Verfahrensvermerke

7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende vom 24.04.2023. Der Beschluss wurde am 12.05.2023 (Wolpertswende) bzw. 05.05.2023 (Fronreute) ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 08.05.2023 bis 19.05.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.08.2023 bis 22.09.2023 (Billigungsbeschluss vom 07.08.2023; Entwurfsfassung vom 23.05.2023; Bekanntmachung am 11.08.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 20.10.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines weiteren Termines am 12.12.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.08.2023 (Entwurfsfassung vom 23.05.2023; Billigungsbeschluss vom 07.08.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende vom 06.06.2024 über die Entwurfsfassung vom 19.10.2023.

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am ..... mit Bescheid vom . ....., Nr. ..... bzw. mit Schreiben vom . ...

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbeentwicklung Flst.-Nrn. 1300/1 und 1302/1" sowie im Bereich "Kromerin" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolpertswende, den .....

.....
(Daniel Steiner, Verbandsvorsitzender)

Plan aufgestellt am: 23.05.2023

Plan geändert am: 19.10.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	B.Eng. Sandra Edelmann

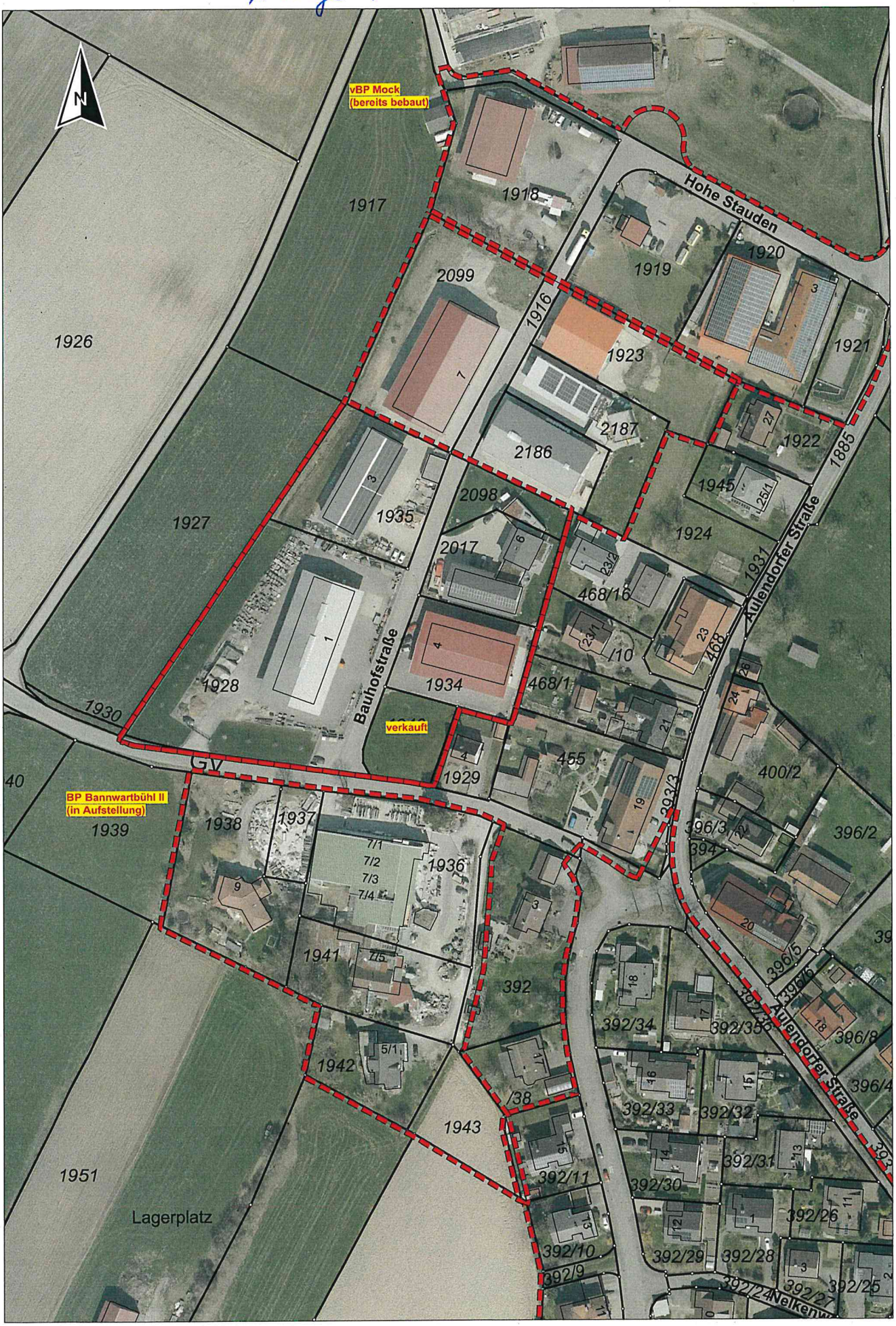
Verfasserin:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.

Anlage 1



Maßstab 1:1750

Gemeinde Fronreute

Anlage 2

Fabrikstraße



Maßstab 1:1000
Erstellt am 09.09.2021

Kein amtlicher Auszug , Vervielfältigung nicht gestattet
Kartengrundlage: Geobasisdaten, Copyright LGL BW (www.lgl-bw.de)
AZ : 2851.9-3/323, Stand: 01.04.2021

Gemarkung: -
Flur: -
Flurstück:
Lage:

Anlage 3



Maßstab 1:2500



Anlage 4

Maßstab 1:2500